RAPPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

RMR de Kitchener

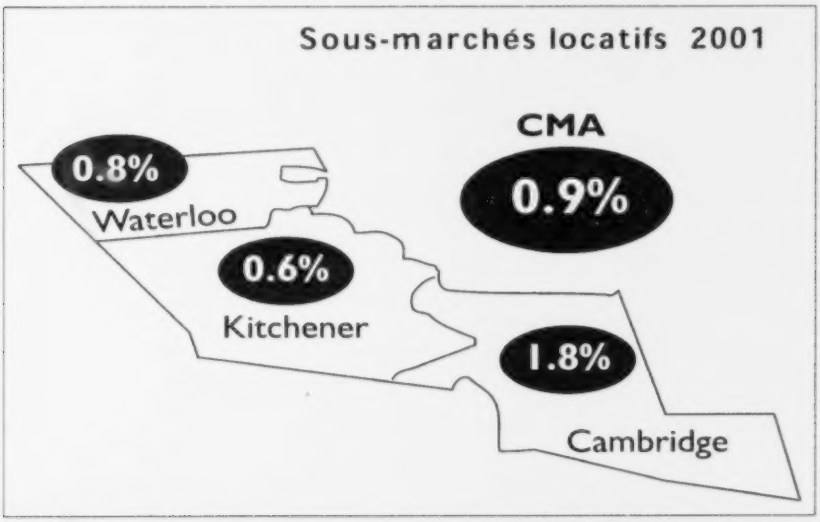
Société canadienne d'hypothèques et de logement

RAPPORT D'ENQUÊTE ANNUEL
OCTOBRE 2001

Augmentation du taux d'inoccupation en 2001

En 2001, le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener s'est quelque peu détendu puisque le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée s'est établi à 0,9 %, soit une hausse par rapport au taux de 0,7 % enregistré un an plus tôt. L'accroissement de l'abordabilité, par suite de la réduction des taux hypothécaires, a facilité l'accession à la propriété de nombreux locataires en 2001 : les mensualités hypothécaires d'une maison d'accédant étaient comparables aux loyers. De fait, 2001 a été une année d'activité intense sur les marchés du neuf et de la revente. Durant la période, la croissance démographique attribuable au solde migratoire positif a neutralisé les effets de l'accession à la propriété; la demande de logements locatifs est donc demeurée forte. Du côté de l'offre, les résultats de l'Enquête de 2001 indiquent que le nombre d'appartements locatifs d'initiative privée s'est accru de 84 logements, passant de 25 720 en 2000 à 25 804 en 2001.

Les mises en chantier d'appartements locatifs d'initiative privée se sont accélérées au cours des deux dernières années : 583 appartements ont été commencés en 2000 et 778, en 2001. Puisque la construction des grands immeubles d'appartements prend plus d'une année, les résultats de l'Enquête réalisée en octobre 2001 ne rendent pas compte d'une bonne partie des effets de cette activité accrue.



SCHL - Analyse de marché
Brent Weimer
1-800-493-0059
bweimer@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca

SOMMAIRE

1	Augmentation du taux d'inoccupation en 2001
1	Carte des sous-marchés locatifs
2	Faits saillants
2	Prévisions
3	Taux d'inoccupation de Kitchener toujours inférieur à la moyenne canadienne
3	Hausses de loyer et taux légal
3	Hausse du taux d'inoccupation accompagnée d'une majoration des loyers
4	Taille de l'immeuble
4	Âge des appartements
4	Taux d'inoccupation influencé par l'économie locale
5	Offre de logements neufs
5	Univers des logements aidés
5	Abordabilité
5	Méthodologie
5	Définitions
5	Remerciements
6	Aperçu de la conjoncture
6	Définitions et carte des zones de la RMR de Kitchener
7-12	Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Par municipalité, Kitchener accuse le plus bas taux d'inoccupation (0,6 %), ce qui représente un recul par rapport à l'année précédente (0,7 %). Par contre, les taux ont progressé à Waterloo et à Cambridge, passant de 0,3 et 1 % à 0,8 et 1,8 % durant la même période.

Le marché locatif étant demeuré restreint en 2001, le loyer moyen a été majoré, et ce, pour toutes les catégories d'appartements à l'exception des studios. Alors que le loyer moyen d'un studio avait bondi de 11,3 % pour s'établir à 483 $ en 2000, il s'est replié de 0,4 % en 2001 et s'est chiffré à 481 $. La plus forte hausse, 16 %, a été enregistrée pour les appartements de trois chambres ou plus; leur loyer est en effet passé de 820 $ en octobre 2000 à 951 $ en octobre 2001. Le loyer de la catégorie d'appartements la plus courante, celle des appartements de deux chambres, a progressé de 3,6 % pour se fixer à 722 $, et celui des appartements de une chambre, de 2,8 % pour s'établir à 615 $.

Dans la RMR, c'est Waterloo qui affichait le loyer le plus élevé pour les appartements de deux chambres, soit 787 $; venaient ensuite les secteurs ouest (740 $) et centre (713 $) de Kitchener. Les loyers les plus abordables pour un logement de deux chambres ont été observés dans les cantons de North Dumfries et de Woolwich (642 $), à Cambridge (666 $) et dans le secteur est de Kitchener (706 $).

Faits saillants

- Dans la RMR de Kitchener, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a augmenté pour s'établir à 0,9 % en octobre 2001, comparativement à 0,7 % l'année précédente. Une distribution par municipalité indique que Kitchener est la ville qui a accusé le taux d'inoccupation le plus bas dans la RMR, soit 0,6 %, alors que Waterloo et Cambridge ont affiché des taux de 0,8 % et de 1,8 %, respectivement.

- L'offre totale d'appartements locatifs d'initiative privée s'est accrue dans la RMR; elle est passée de 25 720 logements en octobre 2000 à 25 804 logements en octobre 2001.

- Dans la RMR de Kitchener, le loyer moyen a augmenté dans toutes les catégories d'appartements, sauf les studios. Alors que le loyer moyen des studios avait grimpé de 11,3 % pour s'établir à 483 $ en 2000, il s'est replié de 0,4 % en 2001 pour se fixer à 481 $. La plus forte hausse, 16 %, a été enregistrée pour les appartements de trois chambres ou plus; leur loyer a en effet été majoré à 951 $. Le loyer des appartements de une chambre et celui des appartements de deux chambres ont progressé de 2,8 % et de 3,6 % pour se chiffrer respectivement à 615 et 722 $.

- En octobre 2001, le marché locatif des maisons en rangée d'initiative privée s'est légèrement détendu dans la RMR de Kitchener. Le taux d'inoccupation a monté pour s'établir à 1,8 %, alors qu'il se situait à 1,4 % en octobre 2000.

- Le loyer moyen des maisons en rangée de deux chambres s'est chiffré à 735 $ en octobre 2001, tandis que celui des maisons de trois chambres et plus a atteint 820 $.

- L'Enquête de la SCHL a recensé 7 972 logements locatifs aidés (appartements et maisons en rangée) dans la RMR de Kitchener en octobre 2001. Il n'y avait que 31 logements vacants, ce qui correspond à un taux d'inoccupation de 0,4 %, soit le même taux que l'an dernier.

Prévisions

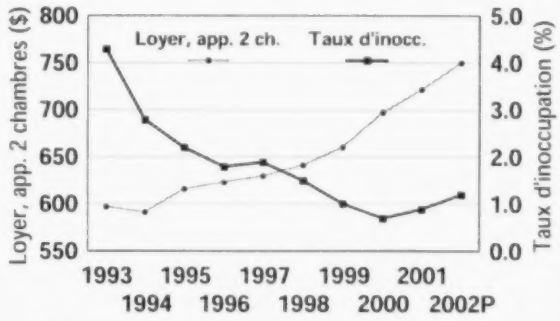
Dans la RMR de Kitchener, le marché des appartements locatifs a affiché un taux d'inoccupation inférieur à 2 % depuis 1996 et à 1 % en 2000 et 2001. Compte tenu de cet engorgement, les hausses de loyer ont été supérieures tant au taux légal fixé par la province qu'au taux d'inflation général pour la deuxième année de suite. En 2002, la demande de logements locatifs devrait se tasser quelque peu. Les taux hypothécaires devraient demeurer à de très bas niveaux tout au long de l'année, faisant ainsi progresser l'accession à la propriété chez les locataires. Un autre facteur qui devrait avoir une incidence sur la demande de logements locatifs est le ralentissement de l'économie. Puisque la croissance de l'emploi devrait s'affaiblir, la formation de ménages devrait également ralentir. Par conséquent, le nombre de locataires accédant à la propriété devrait dépasser largement le nombre de nouveaux ménages créés.

Du côté de l'offre, le nombre de mises en chantier d'appartements locatifs s'est considérablement accru au cours des deux dernières années, 583 logements ayant été commencés en 2000 et 778, en 2002. Puisqu'il s'écoule souvent une année complète entre la mise en chantier et l'achèvement d'un immeuble, bon nombre des appartements neufs seront donnés en location d'ici la réalisation de l'Enquête en 2002. Par conséquent, l'expansion de l'offre d'appartements locatifs d'initiative privée coïncidera avec un repli de la demande, ce qui devrait faire monter le taux d'inoccupation.

On s'attend à ce que le marché des appartements locatifs se détende quelque peu en 2002 et que le taux d'inoccupation s'établisse à 1,2 %.

Malgré tout, comme le marché demeurera restreint, le loyer moyen devrait augmenter plus rapidement que le taux d'inflation. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres devrait atteindre 750 $ en octobre 2002, soit une hausse de 3,9 % par rapport au loyer moyen de 722 $ observé en octobre 2001.

Hausse de loyers par suite du resserrement du marché



Source : SCHL

Taux d'inoccupation de Kitchener toujours inférieur à la moyenne canadienne

À 0,9 %, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Kitchener est demeuré inférieur à la moyenne de 1,1 % enregistrée pour l'ensemble des RMR au pays, même si le taux s'est accru à Kitchener alors qu'il s'est replié pour l'ensemble du Canada en 2001. La RMR de Kitchener partage le sixième rang avec les RMR d'Edmonton et Toronto; pour la province, elle vient au deuxième rang. Le taux d'inoccupation a augmenté par rapport à l'année précédente dans les trois centres ontariens affichant les plus faibles taux, à savoir Ottawa (0,8 %), Kitchener (0,9 %) et Toronto (0,9 %). Avec un taux de 0,5 %, Victoria est maintenant l'agglomération qui accuse le plus bas taux au pays.

Le taux d'inoccupation de l'ensemble des centres urbains de l'Ontario s'est fixé à 1,7 % en 2001, soit une légère hausse par rapport au taux de 1,6 % enregistré un an plus tôt. L'augmentation du taux d'inoccupation des appartements de l'Ontario enregistrée en 2001 met fin à quatre années consécutives de baisse. Les dix RMR de l'Ontario ont affiché un taux d'inoccupation moyen pondéré de 1,2 %. Sept des dix RMR de cette province ont eu un taux inférieur à 2,0 %. Les taux d'inoccupation des RMR du Nord ontarien, à savoir Sudbury et Thunder Bay, ont été les plus élevés, s'étant établis à 5,7 et 5,8 % respectivement. .

Taux d'inoccupation des appartements au Canada (%)

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2000	2001
Victoria	1,8	0,5
Montreal	1,5	0,6
Hull	1,4	0,6
Ottawa	0,2	0,8
Quebec	1,6	0,8
Kitchener	**0,7**	**0,9**
Edmonton	1,4	0,9
Toronto	0,6	0,9
Vancouver	1,4	1,0
Calgary	1,3	1,2
Hamilton	1,7	1,3
Oshawa	1,7	1,3
Winnipeg	2,0	1,4
London	2,2	1,6
Charlottetown (AR)	2,6	1,8
St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
Regina	1,4	2,1
Sherbrooke	4,7	2,3
St. John's	3,8	2,5
Halifax	3,6	2,8
Saskatoon	1,7	2,9
Windsor	1,9	2,9
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Trois-Rivières	6,8	4,7
Saint John	3,4	5,6
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Canada (1)	**1,6**	**1,1**

(1) Moyenne pondérée des RMR

Hausses de loyer et taux légal

La hausse du loyer moyen d'un appartement de deux chambres, à 3,6 %, a dépassé le taux légal prévu pour 2001 par les dispositions de la *Loi sur la protection des locataires*. Pour l'ensemble des appartements d'initiative privée situés dans la RMR de Kitchener, la majoration a été un peu supérieure (3,9 %), les loyers des appartements de trois chambres ou plus ayant progressé le plus rapidement. En 2002, le loyer des appartements de deux chambres devrait respecter le taux légal, qui est fixé à 3,9 % pour cette année-là.

Hausse de loyer et taux légal fixé par la province

Année	Taux légal	Hausse Loyer de 2 chambres
1990	4,6 %	5,1 %
1991	5,4 %	8,7 %
1992	6,0 %	5,5 %
1993	4,9 %	0,7 %
1994	3,2 %	-1,0 %
1995	2,9 %	4,2 %
1996	2,8 %	1,1 %
1997	2,8 %	1,1 %
1998	3,0 %	1,7 %
1999	3,0 %	2,9 %
2000	2,6 %	5,6 %
2001	2,9 %	3,6 %
2002*	3,9 %	3,9 %*

RMR de Kitchener
Enquête sur les logements locatifs, SCHL
**2002 : Prévisions*

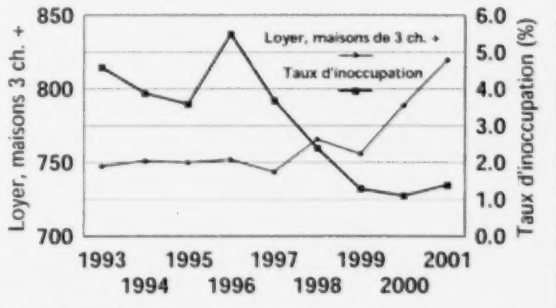
Hausse du taux d'inoccupation accompagnée d'une majoration des loyers

Dans la RMR de Kitchener, le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée a légèrement progressé pour s'établir à 1,4 % en octobre 2001, comparativement à 1,1 % un an plus tôt. Le parc de maisons en rangée locatives s'est accru de 10 logements, leur nombre étant passé de 3 233 en 2000 à 3 333 en 2001. Bien que le loyer de ce type de logements soit demeuré pratiquement inchangé à la fin des années 1990, l'engorgement du marché locatif l'a fait monter au cours des deux dernières années.

Une répartition selon le nombre de chambres révèle que le taux d'inoccupation des maisons de deux chambres s'est légèrement redressé pour se fixer à 1 %. La plus forte hausse a été observée pour les maisons de trois chambres ou plus, dont le taux est passé de 1,4 % à 1,8 %. Waterloo accuse le plus bas taux d'inoccupation des maisons en rangée (1 %); viennent ensuite Kitchener (1,3 %) et Cambridge (2,3 %).

Dans l'ensemble de la RMR, le loyer moyen d'une maison en rangée de deux chambres a été augmenté de 1,2 % en 2001 pour s'établir à 735 $, comparativement à 726 $ en 2000. Les maisons de trois chambres ou plus ont subi vu leur loyer progresser de 3,9 % pour se chiffrer à 820 $. Le loyer moyen des maisons en rangée de trois chambres ou plus a atteint 907 $ à Waterloo, 799 $ à Kitchener et 723 $ à Cambridge.

Marché des maisons en rangée locatives toujours restreint



Source : SCHL

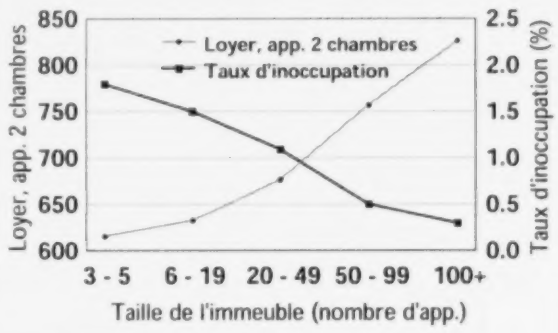
Taille de l'immeuble

Les petits immeubles d'appartements ont généralement un taux d'inoccupation plus haut et un loyer moins élevé que les tours d'habitation. Les taux d'inoccupation des immeubles comptant de 3 à 5 et de 6 à 19 appartements se sont établis à 1,8 et 1,5 % respectivement. Ces petits immeubles ont également affiché les loyers des appartements de deux chambres les plus bas, soit 616 et 633 $. C'est dans les immeubles de 50 à 99 logements et de 100 logements et plus qu'ont été observés les taux d'inoccupation les moins élevés (0,5 et 0,3 %) et les loyers les plus hauts (757 et 827 $) pour les appartements de deux chambres. Dans les immeubles de taille intermédiaire, soit ceux de 20 à 49 appartements, le taux s'est établi à 1,1 % et le loyer, à 677 $. Le faible taux d'inoccupation et le loyer élevé qui caractérisent les immeubles de plus grande taille sont des tendances observées quel que soit le nombre de chambres que renferment les appartements.

Âge des appartements

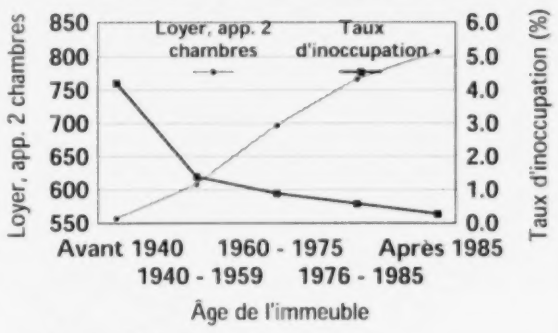
Les appartements de construction récente ont affiché un taux d'inoccupation plus bas et un loyer plus haut que les appartements plus anciens, puisque souvent leur décor est plus moderne et que leurs installations intéressent davantage les locataires. Les immeubles d'appartements achevés après 1985 ont affiché le plus bas taux d'inoccupation (0,3 %) et le loyer le plus élevé (807 $) pour les appartements de deux chambres. Dans les immeubles construits entre 1976 et 1985, le taux d'inoccupation était légèrement plus élevé (0,6 %) et le loyer, plus abordable (766 $). À 0,9 %, le taux d'inoccupation des appartements achevés entre 1960 et 1974 était égal aux taux pondéré de l'ensemble des appartements, alors que le loyer moyen d'un appartement de deux chambres construit durant cette période s'est établi à 697 $, soit un peu moins que le loyer moyen d'un appartement de deux chambres dans la RMR (722 $). Le taux d'inoccupation des immeubles achevés entre 1940 et 1959 s'est fixé à 1,4 % et le loyer, à 609 $. Les immeubles les plus anciens (d'avant 1940) ont le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 4,2 %, et le loyer le plus abordable (558 $) des appartements de deux chambres.

Taux d'inoccupation inférieur et loyer supérieur dans les grands immeubles



Source : SCHL

Loyers plus élevés dans les immeubles de construction récente

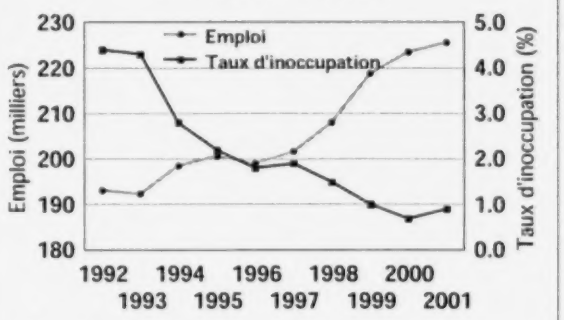


Source : SCHL

Taux d'inoccupation influencé par l'économie locale

Au cours des dernières années, la conjoncture économique a influencé le marché des appartements locatifs. Lorsque la situation de l'emploi s'améliorait dans la RMR de Kitchener, le taux d'inoccupation reculait, puisque la création d'emplois contribue à la formation de ménages et, du coup, à l'augmentation de la demande (tant pour les logements locatifs que pour les logements destinés à des propriétaires-occupants). Cette relation s'est maintenue pendant plusieurs années car l'offre de logements locatifs demeurait relativement stable au fil des ans en raison de l'absence de mises en chantier de logements locatifs. Toutefois, en 2001, cette relation n'est plus aussi étroite, plusieurs facteurs entrant en jeu. D'abord, les bas taux hypothécaires ont incité bon nombre de locataires à accéder à la propriété, les mensualités hypothécaires étant comparables aux loyers. Ensuite, la construction de logements locatifs a bien repris en 2000 et est venue enrichir le stock d'appartements locatifs en 2001, ce qui a neutralisé en partie la hausse de la demande. Enfin, bien que le niveau d'emploi ait augmenté sur une base annuelle en 2001 (chiffres correspondants à ceux présentés dans le graphique ci-contre), le nombre d'emplois d'une année sur l'autre a régressé de 1 700 en octobre dernier. Compte tenu du nombre important d'achèvements de logements locatifs prévu pour 2002, la relation existant entre la situation de l'emploi et le taux d'inoccupation ne tiendra probablement plus. En effet, la progression envisagée de la demande de logements locatifs, attribuable à la croissance de l'économie locale, sera largement neutralisée par l'expansion du parc locatif .

Taux d'inoccupation et emploi : relation inverse



Source : Statistique Canada et SCHL

Offre de logements neufs

Entre 1994 et 1999, il y a eu seulement 611 logements locatifs d'achevés dans la RMR, soit une moyenne 87 logements neufs par année. Bien que 583 logements locatifs aient été mis en chantier en 2000, seulement 11 d'entre eux ont été achevés, la constructions de grands immeubles d'appartements prenant environ une année. Les perspectives d'accroissement de l'offre sont favorables puisque 778 logements locatifs ont été mis en chantier en 2001 et que 464 ont été achevés. À la fin de 2001, on dénombrait 1 026 logements locatifs en construction.

Univers des logements aidés

En octobre 2001, 31 maisons en rangée et appartements locatifs bénéficiant d'une aide gouvernementale sur 7 976 étaient inoccupés dans la RMR de Kitchener, ce qui correspond à un taux d'inoccupation de 0,4 %. Ce taux est sensiblement le même que l'an dernier, lorsque 30 logements étaient inoccupés. Tant les appartements aidés que les maisons en rangée aidées affichent un taux d'inoccupation de 0,4 %.

Le nombre de logements inoccupés le plus élevé (19) a été enregistré à Kitchener, Il s'est établi à 11 à Cambridge, alors qu'un seul logement était vacant à Waterloo. Les grands logements, à savoir ceux de trois chambres ou plus, étaient les plus en demande; on a dénombré 5 logements inoccupés à Kitchener et 1 seul à Waterloo.

Abordabilité

Le tableau suivant renferme la ventilation en pourcentage des logements selon le nombre de chambres et la fourchette de loyers. En comparaison avec octobre 2000, le pourcentage de studios ayant un loyer inférieur à 580 $ a augmenté dans toutes les fourchettes. Cette progression de l'abordabilité s'accompagne d'une diminution du loyer moyen des studios. En 2001, un certain nombre de grands appartements visaient la clientèle étudiante. Les chambres de ces grands appartements étaient louées séparément à différents étudiants, mais à un prix inférieur au loyer d'un studio moyen. Le marché n'a donc pas pu soutenir une majoration compte tenu qu'en octobre 2000, le loyer de cette categorie d'appartements avait augmenté de 11,3 %. Toutefois, avec la création de ces logements de trois, quatre, voire même cinq chambres destinés à la clientèle étudiante, le loyer de ces logements a facilement atteint 1 000 $. Ces logements convertis expliquent en partie pourquoi le pourcentage de logements de trois chambres affichant un loyer de plus de 1 000 $ est passé de 4 % en 2000 à 17 % en 2001. Le loyer moyen des appartements de trois chambres ou plus s'est ainsi accru de 16 %.

Offre de maisons en rangée et d'appartements d'initiative privée

Studios	
Moins de 400 $	17 %
De 400 à 479 $	37 %
De 480 à 579 $	35 %
580 $ et plus	13 %
Une chambre	
Moins de 500 $	10 %
De 500 à 579 $	27 %
De 580 à 659 $	31 %
660 $ et plus	32 %
Deux chambres	
Moins de 580 $	8 %
De 580 à 699 $	43 %
De 700 à 819 $	32 %
820 $ et plus	18 %
Trois chambres	
Moins de 700 $	13 %
De 700 à 819 $	41 %
De 820 à 999 $	29 %
1000 $ et plus	17 %

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont visés par l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée ainsi qu'aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché durant la période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est inoccupé si, au moment de l'Enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.
Loyer : Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel déclaré. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble de maisons en rangée locatives : Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Interprétation des symboles utilisés dans le présent rapport

**	Échantillon trop petit
H.U.	Données hors univers
N.D.	Données non disponibles

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL n'aurait pas pu être réalisée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans tout le Canada. Nous les remercions de leur dur travail et de l'aide qu'ils nous ont donnée en fournissant de l'information opportune et exacte pour l'Enquête. Nous espérons que nos clients bénéficieront des résultats et qu'ils serviront à informer tout le secteur de l'habitation. ❖

Aperçu de la conjoncture

Entre octobre 2000 et octobre 2001, il y a eu ralentissement de la conjoncture économique, et le nombre total d'emplois, tant à plein temps qu'à temps partiel, a regressé de 1 700. Les personnes âgées de 15 à 24 ans, soit le groupe d'âges le plus susceptible de louer un logement, a été durement touché, puisque 3 300 emplois à plein temps et 1 600 emplois à temps partiel de moins ont été dénombrés. Les estimations les plus récentes de la migration nette (celles de 1999-2000) qui sont établies sur les données de déclarations d'impôt, indiquent qu'il y a eu 5 542 nouveaux arrivants dans la RMR de Kitchener. Sur ce nombre, 1 438 appartenaient au groupe des 18 à 24 ans.

Le solde migratoire est positif, mais il reste que la situation de l'emploi devrait demeurer léthargique pendant une bonne partie de 2002, ce qui devrait freiner la croissance de la demande de logements locatifs. Au dernier trimestre de 2001, les taux hypothécaires ont presque atteint le plus bas niveau jamais enregistré; de ce fait, l'accession à la propriété est devenue une option extrêmement intéressante pour bon nombre d'éventuels acheteurs. Ainsi, l'activité sur le marché de la revente a été très intense à la fin de 2001 par suite de la réduction des taux hypothécaires. Avec un taux d'intérêt hypothécaire à trois ans oscillant autour de 5,75 %, la mensualité d'un emprunt hypothécaire de 100 000 $ est de 625 $ (amortissement sur 25 ans). Il est même possible que cette mensualité soit inférieure, puisque la plupart des consommateurs sont en mesure de négocier des rabais sur les taux affichés par les grandes banques.

Tandis que les taux d'intérêt s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts hypothécaires à taux variable sont étroitement liés aux taux préférentiels consentis par les prêteurs, ceux qui se rapportent aux prêts hypothécaires à taux fixe vont de pair avec le marché obligataire. Tout comme le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme continueront de fléchir dans l'immédiat, en raison de l'affaiblissement de l'économie. Il en sera de même pour les taux des prêts hypothécaires à court terme.

Les perspectives sont encourageantes pour les taux hypothécaires, ceux-ci devant varier de 4 à 5 % pour les prêts de un an, de 5 à 6 %, pour les prêts de trois ans, et de 6 à 7 %, pour les prêts de cinq ans. Les rabais de taux resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions. Compte tenu de ces perspectives rassurantes, bon nombre de locataires devraient accéder à la propriété en 2002.

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener - Zones fondées sur les limites du recensement de 1996

Zone 1 : Kitchener est : chemin Highland ouest, rue Mill, av. Victoria (nord), limites de N. Dumfries (chemin New Dundee) (sud), canton de Woolwich (Grand River), Cambridge, autoroute 401 (est), chemin Trussler (ouest)

Zone 2 : Kitchener centre : av. Victoria (nord), chemin Highland ouest, rue Mill (sud), promenade Conestoga (est), av. Lawrence (ouest)

Zone 3 : Kitchener ouest : limites de la ville de Waterloo (nord), chemin Highland ouest, rue Mill, av. Victoria (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), limites du canton de Wilmont/Wilmont Line (ouest)

Zone 4 : Waterloo : limites du canton de Woolwich (nord), limites de la ville de Kitchener (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), Wilmont Line (ouest)

Zone 5 : Cambridge : limites du canton de Woolwich (nord), limites du canton de N. Dumfries (sud), chemin Town Line (canton de N. Dumfries, canton de Puslinch) (est), limites de la ville de Kitchener (ouest)

Zone 6 : Woolwich : limites des villes de Waterloo et de Cambridge (sud), canton de Puslinch (est), route régionale 16, ville de Waterloo, ville de Kitchener (ouest)

Carte de la RMR de Kitchener selon les zones

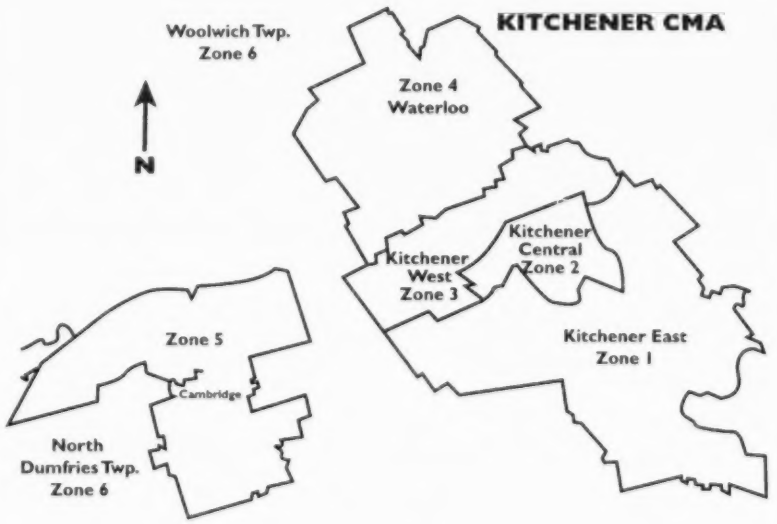


Tableau 1 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée (%)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Kitchener est	0.8	0.6	2.6	0.0	0.9	1.3	0.8	0.4	0.2	0.0
Zone 2 : Kitchener centre	0.9	0.7	1.5	2.1	0.7	0.5	0.9	0.9	**	0.0
Zone 3 : Kitchener ouest	0.6	0.6	**	0.0	0.6	0.9	0.6	0.4	**	**
Zones 1-3 : Ville de Kitchener	**0.7**	**0.6**	**1.7**	**0.6**	**0.7**	**1.0**	**0.7**	**0.4**	**0.4**	**0.3**
Zone 4 : Ville de Waterloo	0.3	0.8	**	**	0.0	1.9	0.2	0.3	1.2	0.7
Zone 5 : Ville de Cambridge	1.0	1.8	5.4	**	1.1	2.6	0.8	1.3	1.8	2.2
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	0.6	0.7	16.9	0.0	0.0	1.0	0.5	0.6	**	**
RMR de Kitchener	**0.7**	**0.9**	**2.6**	**1.6**	**0.7**	**1.4**	**0.6**	**0.6**	**0.8**	**0.6**

Tableau 2 : Stock d'appartements d'initiative privée et nombre d'appartements inoccupés

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
Zone 1 : Kitchener est	55	8,680	0	226	34	2,579	21	5,426	0	449
Zone 2 : Kitchener centre	20	2,679	3	155	6	1,157	11	1,278	0	89
Zone 3 : Kitchener ouest	29	5,034	0	154	17	1,867	10	2,850	**	**
Zones 1-3 : Ville de Kitchener	**104**	**16,393**	**3**	**535**	**57**	**5,602**	**42**	**9,554**	**2**	**701**
Zone 4 : Ville de Waterloo	40	4,954	**	**	24	1,304	10	3,148	3	409
Zone 5 : Ville de Cambridge	75	4,146	**	**	32	1,239	34	2,692	3	144
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	2	312	0	5	1	110	1	191	**	**
RMR de Kitchener	**221**	**25,804**	**11**	**704**	**114**	**8,255**	**88**	**15,585**	**8**	**1,260**

Tableau 3 : Taux d'inoccupation des appartements selon l'âge de l'immeuble et la zone (%)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après
Zone 1 : Kitchener est	0,7	0,3	0,0	H.U.	1,3	0,0	0,4	0,3	0,0	0,0
Zone 2 : Kitchener centre	0,9	0,2	2,1	H.U.	0,6	0,0	0,9	0,5	0,0	0,0
Zone 3 : Kitchener ouest	0,6	0,1	0,0	H.U.	1,0	0,4	0,4	0,0	**	H.U.
Zone 4 : Ville de Waterloo	0,9	0,2	**	H.U.	1,9	0,0	0,3	0,3	0,8	0,0
Zone 5 : Ville de Cambridge	1,8	1,3	**	H.U.	2,6	0,0	1,3	1,4	2,3	0,0
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	0,7	H.U.	0,0	H.U.	1,0	H.U.	0,6	H.U.	0,0	H.U.
RMR de Kitchener	**0,9**	**0,3**	**1,6**	**H.U.**	**1,5**	**0,2**	**0,6**	**0,4**	**0,7**	**0,0**

Tableau 4 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble (%)

Taille de l'immeuble	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
RMR de Kitchener										
De 3 à 5 logements	1.5	1.8	**	**	0.6	2.9	1.5	1.5	1.8	**
De 6 à 19 logements	0.9	1.5	5.5	3.2	1.0	2.7	0.6	0.7	0.6	0.8
De 20 à 49 logements	1.0	1.1	2.5	2.2	1.1	2.0	0.9	0.5	0.0	2.6
De 50 à 99 logements	0.6	0.5	0.0	0.0	0.6	0.5	0.6	0.5	1.1	0.0
Cent logements et plus	0.3	0.3	**	0.0	0.1	0.2	0.4	0.4	1.2	0.0
Toutes tailles	**0.7**	**0.9**	**2.6**	**1.6**	**0.7**	**1.4**	**0.6**	**0.6**	**0.8**	**0.6**

Tableau 5 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée selon le nombre d'étages dans l'immeuble (%)

Nombre d'étages	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
RMR de Kitchener										
De 1 à 4 étages	0.9	1.3	4.5	2.6	1.0	2.3	0.8	0.7	0.5	1.4
De 5 à 9 étages	0.8	0.4	**	0.0	0.7	0.6	0.7	0.4	**	0.0
Dix étages et plus	0.3	0.3	**	0.0	0.1	0.2	0.4	0.4	0.3	0.0
Toutes hauteurs conf.	**0.7**	**0.9**	**2.6**	**1.6**	**0.7**	**1.4**	**0.6**	**0.6**	**0.8**	**0.6**

Tableau 6 : Stock d'appartements d'initiative privée et nombre d'appartements inoccupés selon la taille de l'immeuble

Taille de l'immeuble	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
RMR de Kitchener										
De 3 à 5 logements	21	498	**	**	**	**	**	**	**	**
De 6 à 19 logements	19	1,331	**	**	11	617	7	597	**	**
De 20 à 49 logements	140	15,209	5	410	70	5,037	60	8,956	5	805
De 50 à 99 logements	29	5,593	**	**	16	1,649	10	3,519	3	289
Cent logements et plus	9	3,010	H.U.	H.U.	1	668	8	2,228	**	**
Toutes tailles confondues	**221**	**25,804**	**11**	**704**	**114**	**8,255**	**88**	**15,585**	**8**	**1,260**

Tableau 7 : Stock d'appartements d'initiative privée et nombre d'appartements inoccupés selon le nombre d'étages de l'immeuble

Nombre d'étages	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
RMR de Kitchener										
De 1 à 4 etages	179	13,712	11	428	99	4,251	61	8,457	8	577
De 5 à 9 étages	17	4,054	0	55	7	1,266	9	2,540	0	192
Dix étages et plus	17	6,069	0	211	4	2,220	13	3,272	0	365
Toutes hauteurs conf.	**221**	**25,804**	**11**	**704**	**114**	**8,255**	**88**	**15,585**	**8**	**1,260**

Tableau 8 : Loyer moyen des appartements d'initiative privée ($)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Kitchener est	648	680	503	521	572	601	676	706	811	868
Zone 2 : Kitchener centre	632	647	423	429	586	590	692	713	**	1,045
Zone 3 : Kitchener ouest	711	693	**	503	646	630	759	740	**	**
Zones 1-3 : Ville de Kitchener	666	679	484	489	601	609	705	717	819	869
Zone 4 : Ville de Waterloo	707	776	**	**	621	660	730	787	925	1,139
Zone 5 : Ville de Cambridge	616	641	452	**	566	592	641	666	669	721
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	596	612	467	477	546	557	624	642	**	**
RMR de Kitchener	665	691	483	481	598	615	697	722	820	951

Tableau 9 : Loyer des appartements selon l'âge de l'immeuble et la zone ($)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres	
	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après
Zone 1 : Kitchener est	527	H.U.	593	663	697	742	868	1,060
Zone 2 : Kitchener centre	429	H.U.	590	350	720	594	1,152	650
Zone 3 : Kitchener ouest	503	H.U.	605	800	707	946	**	H.U.
Zone 4 : Ville de Waterloo	**	H.U.	660	625	760	938	1,099	1,357
Zone 5 : Ville de Cambridge	**	H.U.	592	589	665	675	721	H.U.
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	477	H.U.	557	H.U.	642	H.U.	**	H.U.
RMR de Kitchener	**482**	**H.U.**	**607**	**715**	**707**	**807**	**929**	**1,271**

Tableau 10 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers (%)

	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Moins de 350 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	H.U.
De 350 $ à 399 $	2.8	0.0	**	**	**	**	**	H.U.	H.U.	H.U.
De 400 $ à 449 $	1.1	1.6	0.0	2.4	1.6	2.0	**	**	**	H.U.
De 450 $ à 499 $	1.0	1.0	5.7	2.9	0.3	0.4	0.0	**	**	**
De 500 $ à 549 $	19.0	2.4	**	**	1.1	3.0	3.9	1.5	**	**
De 550 $ à 599 $	0.6	1.1	**	**	0.8	1.4	0.4	0.7	**	**
De 600 $ à 649 $	0.9	0.6	**	**	0.3	1.3	1.2	0.3	**	**
De 650 $ à 699 $	0.6	1.1	**	**	0.8	1.9	0.5	0.7	1.2	**
De 700 $ à 749 $	0.4	1.1	H.U.	H.U.	**	0.7	0.5	0.9	**	7.2
De 750 $ à 800 $	0.7	0.3	H.U.	H.U.	**	**	0.8	0.3	0.0	**
De 800 $ à 849 $	0.1	0.6	H.U.	H.U.	**	**	0.2	0.8	**	**
850 $ et plus	0.4	0.4	H.U.	H.U.	**	**	**	0.5	0.3	0.0

Tableau 11 : Taux d'inoccupation des logements en rangée d'initiative privée (%)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Kitchener est	1.3	1.3	H.U.	H.U.	**	**	1.0	1.6	1.5	1.1
Zone 2 : Kitchener centre	2.7	2.6	**	**	H.U.	**	**	**	**	**
Zone 3 : Kitchener ouest	0.7	1.4	H.U.	H.U.	**	H.U.	0.0	0.0	**	2.3
Zones 1-3 : Ville de Kitchener	**1.3**	**1.3**	**	**	**	**	**0.8**	**1.2**	**1.5**	**1.3**
Zone 4 : Ville de Waterloo	0.5	1.0	H.U.	H.U.	**	**	**	**	**	0.9
Zone 5 : Ville de Cambridge	1.4	2.3	H.U.	H.U.	**	0.0	0.9	0.7	2.7	6.6
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	5.3	**	H.U.	H.U.	H.U.	**	6.3	**	**	S.O.
RMR de Kitchener	**1.1**	**1.4**	**	**	**	**0.0**	**0.8**	**1.0**	**1.4**	**1.8**

Tableau 12 : Stock de logements en rangée d'initiative privée et nombre de logements inoccupés

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
Zone 1 : Kitchener est	15	1,236	H.U.	H.U.	**	**	7	415	9	810
Zone 2 : Kitchener centre	2	78	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 : Kitchener ouest	4	287	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	0	114	4	173
Zones 1-3 : Ville de Kitchener	**21**	**1,601**	**	**	**	**	**7**	**552**	**14**	**1,029**
Zone 4 : Ville de Waterloo	10	969	H.U.	H.U.	**	**	**	**	5	525
Zone 5 : Ville de Cambridge	17	741	H.U.	H.U.	0	20	3	515	13	205
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	0	0
RMR de Kitchener	**48**	**3,333**	**	**	**0**	**75**	**15**	**1,495**	**32**	**1,759**

Tableau 13 : Loyer moyen des logements en rangée d'initiative privée ($)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Kitchener est	782	789	H.U.	H.U.	**	**	780	781	788	796
Zone 2 : Kitchener centre	674	641	**	**	H.U.	**	S.O.	S.O.	**	**
Zone 3 : Kitchener ouest	863	889	H.U.	H.U.	**	H.U.	934	950	**	837
Zones 1-3 : Ville de Kitchener	**792**	**800**	**	**	**	**	**814**	**827**	**792**	**799**
Zone 4 : Ville de Waterloo	783	832	H.U.	H.U.	**	**	**	**	**	907
Zone 5 : Ville de Cambridge	636	655	H.U.	H.U.	**	556	609	632	708	723
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	568	**	H.U.	H.U.	H.U.	**	548	**	**	S.O.
RMR de Kitchener	**754**	**775**	**	**	**	**626**	**726**	**735**	**789**	**820**

Tableau 14 : Taux d'inoccupation des appartements et des logements en rangée d'initiative privée (%)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Kitchener est	0.9	0.7	2.6	0.0	0.9	1.3	0.8	0.5	0.9	0.7
Zone 2 : Kitchener centre	1.0	0.8	1.5	2.6	0.7	0.5	0.9	0.8	2.9	0.7
Zone 3 : Kitchener ouest	0.6	0.6	**	0.0	0.6	0.9	0.6	0.3	**	1.8
Zones 1-3 : Ville de Kitchener	**0.8**	**0.7**	**1.7**	**0.8**	**0.7**	**1.0**	**0.7**	**0.5**	**1.1**	**0.9**
Zone 4 : Ville de Waterloo	0.3	0.8	**	**	0.0	1.8	0.3	0.4	0.8	0.8
Zone 5 : Ville de Cambridge	1.1	1.9	5.4	**	1.1	2.5	0.8	1.2	2.3	4.7
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	0.9	0.7	16.9	0.0	0.0	1.0	1.0	0.6	**	**
RMR de Kitchener	**0.8**	**0.9**	**2.6**	**1.7**	**0.7**	**1.4**	**0.7**	**0.6**	**1.1**	**1.3**

Tableau 15 : Loyer moyen des appartements et des logements en rangée d'initiative privée ($)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Kitchener est	665	693	503	521	572	601	684	711	798	822
Zone 2 : Kitchener centre	634	646	430	437	586	588	692	713	810	865
Zone 3 : Kitchener ouest	719	704	**	503	645	630	766	750	**	834
Zones 1-3 : Ville de Kitchener	**677**	**689**	**485**	**489**	**601**	**608**	**711**	**722**	**804**	**826**
Zone 4 : Ville de Waterloo	721	784	**	**	624	662	733	784	854	1020
Zone 5 : Ville de Cambridge	619	643	452	**	566	592	636	661	690	722
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	594	606	467	477	546	557	618	632	**	**
RMR de Kitchener	**675**	**700**	**484**	**482**	**599**	**615**	**700**	**723**	**802**	**875**

Tableau 16 : Stock d'appartements et de logements en rangée aidés et nombre de logements aidés inoccupés

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
Zone 1 : Kitchener est	16	2,515	0	25	8	739	3	855	5	896
Zone 2 : Kitchener centre	3	678	1	39	2	404	0	145	0	90
Zone 3 : Kitchener ouest	0	848	H.U.	H.U.	0	185	0	259	0	404
Zones 1-3 : Ville de Kitchener	**19**	**4,041**	**1**	**64**	**10**	**1,328**	**3**	**1,259**	**5**	**1,390**
Zone 4 : Ville de Waterloo	1	1,287	0	17	1	282	0	412	0	576
Zone 5 : Ville de Cambridge	11	2,538	0	78	1	1,001	9	728	1	731
Zone 6 : Cantons de Northdumfries et Woolwich	0	106	0	100	0	6	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.
RMR de Kitchener - Ens.	**31**	**7,972**	**1**	**159**	**12**	**2,711**	**12**	**2,405**	**6**	**2,697**
RMR de Kitchener - App.	**17**	**4,446**	**1**	**158**	**7**	**2,680**	**7**	**1,183**	**2**	**425**
RMR de Kitchener - Rangée	**14**	**3,526**	**0**	**1**	**5**	**31**	**5**	**1,222**	**4**	**2,272**

Tableau 17 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des appartements selon l'âge de l'immeuble, RMR de Kitchener, de 1995 à 2001

	Date d'achèvement	Taux d'inoccupation (%)							Loyer moyen ($)						
		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Studios	Avant 1940	4,2	1,2	9,5	14,4	4,3	2,9	10,6	295	354	312	284	299	391	381
	1940-1959	4,7	6,4	3,5	4,4	1,3	3,3	0,0	351	358	372	355	394	403	438
	1960-1975	2,4	4,7	4,2	1,2	2,1	3,6	1,2	409	415	438	440	445	480	478
	1976-1985	6,0	1,7	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	452	472	479	504	499	569	587
	1986 et après	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tous âges conf.	**3,2**	**4,0**	**4,4**	**3,5**	**2,3**	**2,6**	**1,6**	**385**	**405**	**409**	**419**	**434**	**483**	**481**
Une chambre	Avant 1940	1,5	4,9	3,7	16,6	0,0	3,1	5,0	387	419	397	420	432	469	500
	1940-1959	3,5	3,8	2,5	0,5	1,8	1,6	1,9	407	433	451	449	456	488	491
	1960-1975	1,6	1,4	2,3	1,3	0,8	0,7	1,3	507	519	537	544	554	585	613
	1976-1985	2,9	2,1	1,6	0,6	0,5	0,1	1,2	545	575	574	588	600	642	651
	1986 et après	0,8	4,1	1,5	3,6	1,6	0,0	0,2	618	624	592	590	693	747	715
	Tous âges conf.	**1,9**	**2,2**	**2,2**	**1,7**	**0,8**	**0,7**	**1,4**	**511**	**525**	**538**	**545**	**565**	**598**	**615**
Deux chambres	Avant 1940	2,1	1,9	4,1	11,0	2,5	6,4	1,2	461	482	510	509	531	568	558
	1940-1959	4,7	5,4	3,2	2,7	1,3	0,5	1,2	482	508	535	548	557	601	609
	1960-1975	1,3	0,9	1,1	1,1	0,8	0,7	0,6	585	599	610	623	637	664	697
	1976-1985	4,1	1,8	3,1	1,5	0,8	0,4	0,3	671	670	679	696	703	753	766
	1986 et après	2,6	1,9	1,0	1,1	1,7	0,5	0,4	701	703	698	674	750	795	807
	Tous âges conf.	**2,3**	**1,4**	**1,7**	**1,3**	**1,0**	**0,6**	**0,6**	**616**	**623**	**630**	**641**	**660**	**697**	**722**
Trois chambres et plus	Avant 1940	12,8	0,0	0,0	0,0	0,0	10,5	0,0	586	540	655	525	735	639	1,379
	1940-1959	3,0	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	566	621	569	667	567	669	695
	1960-1975	2,3	1,2	1,5	1,8	0,9	0,7	0,6	753	729	731	752	771	804	918
	1976-1985	0,6	5,5	1,3	0,7	0,0	1,2	1,8	797	811	853	853	831	905	985
	1986 et après	0,0	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	855	817	852	918	1,097	927	1,271
	Tous âges conf.	**2,5**	**2,1**	**1,3**	**1,5**	**0,7**	**0,8**	**0,6**	**756**	**739**	**743**	**771**	**782**	**820**	**951**
Tous logements confondus	Avant 1940	2,4	3,4	4,8	14,7	1,4	4,4	4,2							
	1940-1959	4,1	4,7	2,8	1,7	1,5	1,2	1,4							
	1960-1975	1,5	1,2	1,6	1,2	0,8	0,7	0,9							
	1976-1985	3,7	2	2,6	1,2	0,7	0,3	0,6							
	1986 et après	2,1	2,5	1,1	1,6	1,6	0,4	0,3							
	Tous âges conf.	**2,2**	**1,8**	**1,9**	**1,5**	**1,0**	**0,7**	**0,9**							

©2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.